

ข่าวสงหหกรมทรพย

ข่าวโครงการสงหหกรมทรพยภาคเอกชน

พันธธอสงหหา 3 จงหวัด EEC เตยง 2 เดือนแรก จดทะเบียนดัดลบ-ดิมานดตั้ง (05 June 2019)

การโหมโรงผลกดันเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาล สงผลให้เกิดความถกถกมาถึงผู้ประกอบ การสงหหกรมทรพยจากส่วนกลาง และภูมิภาค ต่างพุงเป้าขยายการลงทุนเข้าไปในพื้นที่ 3 จงหวัด คือ ชลบุรี ระยอง และ ฉะเชิงเทรา เพือหวังรองรับประชากรที่จะหลั่งไหลเข้าไปทำงาน

แต่ดูเหมือนในรอบปีที่ผ่านมาได้เกิดปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ กระทบให้ต้องหันมาทบทวน และปรับตัว โดยเฉพาะ มาตรการลดสินเชือ บังคับเพิ่มเงินดาวน์ ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562

สะท้อนผ่านงานสัมมนา "วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย 3 จงหวัด EEC ปี 2562" ซึ่งจัดโดยศูนย์ข้อมูล สงหหกรมทรพย (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้มาฉายภาพรวมของปี 2561 รวมถึงประมาณการแนวโน้มปี 2562

ครึ่งหลังปี'62 ชะลอตัวโดย ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการ ธอส. และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูล สงหหกรมทรพย พันธธอสงหหา "ภาพรวมที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก หากพิจารณาอัตราการดูดซับ (absorption rate) ช่วงครึ่งแรกปี 2562 ยังค่อนข้างใกล้เคียงเดิม แต่ครึ่งหลังปี 2562 อาจชะลอลง พิจารณาจากอัตราการดูดซับ เฉลี่ยต่อเดือน ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4.4% ต่อเดือน ต้องระมัดระวัง ถ้าหากมองในแง่ตัวบ้านแนวราบน่าจะไปได้ดี ในส่วนของ อาคารชุดอาจชะลอลงมาบ้างเล็กน้อย สะท้อนภาพรวมภาคตะวันออกคงไปได้ แต่่น่าจะมีภาวะสโลว์ดาวน์ของตลาดจาก ปัจจัยหลายประการ"

ทีมงาน REIC ได้ทำประมาณการอุปทานเหลือขายที่อยู่อาศัยในตลาดภาคตะวันออก ปี 2562 จะมีหน่วยเหลือ ขายรายปี 54,076 หน่วย และคาดว่าในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 จะมีหน่วยเหลือขายประมาณ 54,244 หน่วย แบ่ง เป็น บ้านจัดสรรเหลือขาย 39,582 หน่วย อาคารชุด 14,662 หน่วย คาดการณ์ว่าจะมีการเปิดตัวใหม่ 11,807 หน่วย คาดการณ์ว่าหน่วยที่จะเกิดขึ้นใหม่ และหน่วยที่เหลืออยู่รวมกัน ยังต่ำกว่าเส้นค่าเฉลี่ยอยู่ประมาณ 18,000 หน่วย ส่วนครึ่งหลังปี 2562 คาดการณ์ว่าจะมีหน่วยเหลือขายประมาณ 54,076 หน่วย ยังไม่มีภาวะซัพพลายที่มากจนเกินไป จึงเชื่อว่าอัตราดูดซับน่าจะมีการปรับตัวอยู่ที่ระดับที่ไปได้

สร้างเสร็จจดทะเบียนดัดลบ

ปัจจุบัน 3 จงหวัด EEC ถือเป็นจังหวัดที่มีอัตราการเติบโตสูงกว่าจังหวัดอื่น ๆ ในภาคตะวันออกเรื่องประชากร และการเติบโตของที่อยู่อาศัย โดยการเติบโตของที่อยู่อาศัยสูงสุดอยู่ในชลบุรี และระยอง ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่มีการจดทะเบียนกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อัตราการเติบโตเฉลี่ย 5 ปี (2551-ก.พ. 2562) 3.6% แต่ทิศทางการค่อย ๆ ตกลง มาจากปี 2558 แต่ช่องว่างยังห่างกับอัตราการเติบโตของประชากร แสดงว่ายังมีการย้ายเข้ามาอยู่อาศัย และมีความ ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุกปี ในอัตรา 2-3%

หากพิจารณาใน 3 จงหวัด EEC มีถึง 90% ของใบอนุญาตจัดสรรของภาคตะวันออก ซึ่ให้เห็นว่า 3 จงหวัดนี้มี ขนาดเศรษฐกิจ รวมถึงขนาดของการพัฒนาสงหหกรมทรพยค่อนข้างใหญ่ เมื่อเทียบกับภาพรวมทั้งภูมิภาค

และเป็นที่น่าสังเกตว่า ใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบของบ้านจัดสรร และการสร้างที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก ในช่วง 2 เดือนแรก (ม.ค.-ก.พ. 62) อยู่ที่ 5,998 หน่วย เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ม.ค.-ก.พ. 61) การขอใบอนุญาตก่อสร้างอยู่ที่ 4,261 หน่วย ภาพรวมชี้ให้เห็นว่า ตัวเลขปี 2562 เริ่มสูงกว่าปี 2561

และในส่วนขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดในช่วง 2 เดือน (ม.ค.-ก.พ. 62) พุ่งขึ้นไปถึง 977 หน่วย เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ม.ค.-ก.พ. 61) การขอใบอนุญาตก่อสร้างอยู่ที่ 209 หน่วย

ในส่วนข้อมูลสร้างเสร็จจดทะเบียนสะท้อนให้เห็นว่า เมื่อมีการปลูกสร้างเรียบร้อยจะมีการโอน การขอบ้านเลขที่ ไปใช้ในการโอน ตัวนี้จะเกิดขึ้นหลังมีการขอใบอนุญาตปลูกสร้างในช่วงปี 2555-2556 ที่ทยอยเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ แต่เป็นที่น่าสนใจว่า ในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2562 ข้อมูลสร้างเสร็จจดทะเบียนอาคารชุด มีเพียง 744 หน่วย เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 7,126 หน่วย หรือเท่ากับติดลบ -89.6% และเป็นข้อมูลที่อยู่ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC ทั้งหมด

นอกจากนี้ ผลของมาตรการเบงก์ชาติอาจจะสะท้อนผ่านข้อมูลการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ภาคตะวันออกปี 2561 ทั้งหมด 57,314 หน่วย คิดเป็นมูลค่าประมาณ 102,602 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 มีโอนกรรมสิทธิ์ 47,256 หน่วย คิดเป็นมูลค่าประมาณ 84,055 ล้านบาท ชี้ให้เห็นว่า เพิ่มขึ้นจากปี 2560 คิดเป็นมูลค่าเกือบ 20,000 ล้านบาท

หันเหลือขาย 5.4 หมื่นหน่วย ดร.วิชัยยังเผยถึงผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งหลังปี 2561 ใน 3 จังหวัด EEC โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจพบว่า มีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวน 974 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมทั้งสิ้น 185,179 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 561,227 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรร 760 โครงการ มีหน่วยในผังจำนวน 107,266 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 301,093 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 198 โครงการ มีหน่วยในผังจำนวน 77,358 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 245,247 ล้านบาท และโครงการวิลล่า 16 โครงการ มีหน่วยในผังจำนวน 555 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 14,888 ล้านบาท

จากการสำรวจในช่วงครึ่งหลังปี 2561 มีหน่วยเหลือขายจำนวน 54,653 หน่วย หรือร้อยละ 29.5 ของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด โดยโครงการบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายจำนวน 39,829 หน่วย หรือร้อยละ 37.1 ของหน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด โครงการอาคารชุดมีหน่วยเหลือขายจำนวน 14,662 หน่วย หรือร้อยละ 19.0 ของหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด และโครงการวิลล่ามีหน่วยเหลือขายจำนวน 162 หน่วย หรือร้อยละ 29.2 ของหน่วยในผังโครงการวิลล่าทั้งหมด

ชลบุรีอัตราดูดซับครึ่งปีหลังดี

สำหรับจังหวัดชลบุรีถือว่ามีความโครงการที่อยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่นมาก ๆ จะมีโครงการขนาดใหญ่อยู่บริเวณ อ.เมือง พานทอง ศรีราชา บางละมุง สัตหีบ มีโครงการที่เปิดขายทุกประเภทรวมกัน 664 โครงการ ทุกโครงการรวมกัน 136,273 หน่วย มูลค่า 435,926 ล้านบาท แต่หากพิจารณาภาพรวมทั้ง 3 จังหวัดมีโครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภทอยู่ระหว่างการขายรวมกัน 185,179 หน่วย เท่ากับโครงการเกือบทั้งหมดรวมกันอยู่ในจังหวัดชลบุรี

ด้านหน่วยเหลือหรือเป็นอุปทานในตลาด 37,160 หน่วย มูลค่า 129,144 ล้านบาท แบ่งเป็น บ้านจัดสรร 477 โครงการ มี 63,179 หน่วย มูลค่า 183,877 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายในตลาด 23,363 หน่วย มูลค่า 69,655 ล้านบาท, อาคารชุด 171 โครงการ มี 72,539 หน่วย มูลค่า 237,161 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 13,635 หน่วย มูลค่า 54,921 ล้านบาท และวิลล่า 16 โครงการ มี 555 หน่วย มูลค่า 14,888 ล้านบาท หน่วยเหลือขาย 162 หน่วย มูลค่า 4,568 ล้านบาท

ทั้งนี้ หน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด 135,718 หน่วย เป็นอาคารชุดมากที่สุด ร้อยละ 53.4 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 22.2 อยู่ในระดับราคา 1.5-2 ล้านบาท บ้านเดี่ยว ร้อยละ 12.3 อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท บ้านแฝด ร้อยละ 9.1 อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่า

อัตราการดูดซับภาพรวมของชลบุรี จากไตรมาสที่ 1 ครั้งแรกของปี 2561 มีสัดส่วน 2.6% เทียบกับครึ่งปีหลัง 2.4% ลดลงมาเล็กน้อย แสดงให้เห็นว่าจะมีการถอยขายที่น้อยลง เป็นตัวที่สะท้อนว่า ครึ่งหลังจะสู้ครึ่งแรกไม่ได้ ถ้าเป็นรายประเภท ตัวที่ยังขายได้ คือ บ้านเดี่ยวยังขายได้เพิ่มขึ้น ส่วนบ้านแฝดครึ่งหลังลดลง แต่ทาวน์เฮาส์อัตราการดูดซับครึ่งหลังเพิ่มขึ้น อาคารพาณิชย์ก็มีอัตราการดูดซับดีขึ้น

บ้านราคาถูกขายได้ในระยอง

โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในจังหวัดระยอง มี 244 โครงการ มีหน่วยในผังของทุกโครงการรวมกัน 34,596 หน่วย มูลค่ารวม 84,516 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายในตลาด 12,386 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 32,108 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการบ้านจัดสรร 220 โครงการ มี 31,147 หน่วย มูลค่ารวม 77,739 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 11,728 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 30,633 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 24 โครงการ มี 3,449 หน่วย มูลค่ารวม 6,777 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 658 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,475 ล้านบาท

ทั้งนี้ หน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด 34,596 หน่วย เป็นทาวน์เฮาส์มากที่สุด ร้อยละ 38.7 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.5-2 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 31.3 อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท เป็นบ้านแฝด ร้อยละ 15.4 อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท เป็นอาคารชุด ร้อยละ 10.0 อยู่ในระดับราคา 1-1.5 ล้านบาท ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่า

"สำหรับอัตราการดูดซับชลบุรี ช่วงครึ่งหลังปี 2561 อยู่ที่ 2.4% ถ้าเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2561 ของระยองต่ำกว่าชลบุรีอยู่ที่ 2.1% ลดลงแทบจะทุกตัว เช่น อาคารชุด ครึ่งปีแรกของปี 2561 อยู่ที่ 4.7% ครึ่งปีหลังอยู่ที่ 2.7% ดรอไป ขณะที่ทาวน์เฮาส์ติดลบ มีการเจาะตลาดกันทุกระดับราคา เป็นจุดสะท้อนครึ่งหลังมีการย่อตัวของตลาดภาวการณ์ขายดรอปลง"

หากพิจารณาสัดส่วนของหน่วยในผังที่เป็นบ้านจัดสรรกับอาคารชุด ในส่วนของชลบุรีมีพอ ๆ กัน แต่ตรงกันข้ามเมื่อมาดูระยองและจะเชิงเทราจะเห็นว่า มีสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อย 10% เป็นตัวชี้ให้เห็นว่า ถ้าพูดถึงการพัฒนาในส่วนของอาคารสูง ยังคงอยู่ในตัวชลบุรีเป็นหลัก ส่วนอีก 2 จังหวัด คือ ระยอง และจะเชิงเทรา ยังมีสัดส่วนน้อย จะเห็นว่าหน่วยขายทั้งหมด 561,227 หน่วย มีหน่วยเหลือขายคงเหลือเพียง 54,653 หน่วย

อย่างไรก็ตาม สาเหตุที่ปี 2561 โครงการทุกประเภทใน EEC ยังขายได้ เพราะยังไม่มีมาตรการควบคุม LTV ออกมา และผู้ประกอบการส่วนใหญ่เร่งใจให้ลูกค้าโอนก่อนมาตรการมีผลบังคับใช้ อนาคตการลงทุนคงต้องปรับปรับตัวกันอย่างหนัก ที่เดียว

'จะเชิงเทรา' ยอดขายลอลยลา

ถ้าเทียบใน EEC 3 จังหวัด จะเชิงเทราจะดูเจียบกว่าจังหวัดอื่น มีโครงการเปิดใหม่เพียง 2 โครงการ และเป็นบ้านแนวราบทั้งหมด หากรวมโครงการที่เปิดช่วงครึ่งปีแรก 2561 รวมเป็น 7 โครงการ ตัวหน่วยไม่ถึงพันหน่วย แต่เหลือขายน้อย

โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในจังหวัดฉะเชิงเทรา มี 66 โครงการ มีหน่วยในผังของทุกโครงการรวมกัน 14,310 หน่วย มูลค่ารวม 40,784 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 5,107 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 13,729 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการบ้านจัดสรร 63 โครงการ มี 12,940 หน่วย มูลค่ารวม 39,476 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 4,738 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 13,368 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 3 โครงการ มี 1,370 หน่วย มูลค่ารวม 1,308 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 369 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 361 ล้านบาท

ทั้งนี้ หน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด 14,310 หน่วย เป็นทาวน์เฮาส์มากที่สุด ร้อยละ 36.3 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.5-2 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 27.7 อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท เป็นบ้านแฝด ร้อยละ 23.7 อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท เป็นอาคารชุด ร้อยละ 9.6 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์

"หากพิจารณาอัตราดูดซับของฉะเชิงเทรา ผมค่อนข้างเซอร์ไพรส์ที่ฉะเชิงเทรา 3.9% ดีกว่าชลบุรี 2.4% และระยอง 2.2% เป็นเพราะอัตราดูดซับมีกำลังซื้อ แต่จำนวนหน่วยที่อยู่ในตลาดเป็นตัวหารน้อย ทำให้อัตราการขาย การดูดซับอยู่ในเกณฑ์ดี ซึ่งถ้ามองทุกประเภทยกเว้นอาคารชุดรอปลงมา แต่ถ้าเป็นบ้านแนวราบยังขายได้

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์: 0 2202 1768 โทรสาร: 0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชูณหโสภาค โทร 02-202-1768)